



भारत का राजपत्र The Gazette of India

असाधारण

EXTRAORDINARY

भाग II—खण्ड 3—उप-खण्ड (ii)
PART II—Section 3—Sub-section (ii)

प्राधिकार से प्रकाशित
PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 297]
No. 297]

नई दिल्ली, मंगलवार, मार्च 28, 2006/चैत्र 7, 1928
NEW DELHI, TUESDAY, MARCH 28, 2006/CHAITRA 7, 1928

शहरी विकास मंत्रालय

(दिल्ली प्रभाग)

अधिसूचना

नई दिल्ली, 28 मार्च, 2006

का.आ. 425(अ).—यतः दिल्ली विकास प्राधिकरण द्वारा दिल्ली परिप्रेक्ष्य-2021 और शहरी विकास के उदीयमान नए आयामों को ध्यान में रखते हुए दिल्ली मास्टर प्लान-2001 में व्यापक संशोधन, जिन्हें केन्द्र सरकार द्वारा करने का प्रस्ताव है, दिल्ली विकास अधिनियम, 1956 (1957 का 61) की धारा 44 के प्रावधानों के अनुसरण में दिनांक 16 मार्च, 2005 को भारत के असाधारण राजपत्र में सं. का.आ. 318(अ) द्वारा सार्वजनिक सूचना के रूप में प्रकाशित किए गए थे और उक्त अधिनियम की धारा 11क की उप धारा (3) द्वारा यथापेक्षित आपत्तियाँ/सुझाव उक्त सूचना की तारीख से 90 दिन के अंदर आमंत्रित किए गए थे।

2. यतः उक्त सार्वजनिक अधिसूचना में पृष्ठ सं० 382 से 384 पर मिश्रित उपयोग विनियम शीर्षक वाला अध्याय शामिल था।

3. यतः उक्त अध्याय के संबंध में प्राप्त आपत्तियों तथा सुझावों पर दिल्ली विकास प्राधिकरण द्वारा गठित एक जांच बोर्ड तथा दिल्ली विकास प्राधिकरण द्वारा भी विचार किया गया है, तथा यतः केन्द्र सरकार ने मामले के सभी पहलुओं पर ध्यानपूर्वक विचार करने के बाद दिल्ली मास्टर प्लान -2001 में मिश्रित उपयोग संबंधी अध्याय को संशोधित करने का निर्णय किया है।

4. अतः अब केन्द्र सरकार एतद्वारा उक्त अधिनियम की धारा 11-क की उप धारा (2) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए भारत के राजपत्र में इस अधिसूचना के प्रकाशन की तारीख से दिल्ली के उक्त मास्टर प्लान-2001 में निम्नलिखित संशोधन करती है:-

उपांतरण

दिनांक 1.8.90 के भारत के राजपत्र, भाग-II, खण्ड 3, उप खंड (ii) में निम्नलिखित को जोड़ा जाएगा:-

- (i) पृष्ठ सं० 165 (दायीं तरफ) पर खण्ड 10.0 मिश्रित उपयोग संबंधी विनियम के तहत मौजूदा प्रावधानों को निम्नलिखित द्वारा प्रतिस्थापित किया जायेगा:-

"10.1 मिश्रित उपयोग संबंधी प्रावधान

मिश्रित उपयोग का अनिवार्य अर्थ आवासीय परिसरों में गैर-आवासीय गतिविधि के प्रावधानों से है। दिल्ली की वर्तमान स्थिति में जहां अनेक आवासीय क्षेत्रों में पहले से ही वाणिज्यिक गतिविधियां चल रही हैं तो इसके पर्यावरणीय प्रभाव और समाज की सामाजिक-आर्थिक आवश्यकता पर विचार करते हुए मिश्रित उपयोग के लिए एक संतुलित नीति बनाना सबसे महत्वपूर्ण है।

किसी एक क्षेत्र में मिश्रित उपयोग का पर्यावरण और सामाजिक आर्थिक स्थितियों पर सकारात्मक और नकारात्मक दोनों ही प्रकार का प्रभाव पड़ता है। यह समाज के बड़े वर्ग की सामाजिक और आर्थिक जरूरतों के अनुकूल है एवं इससे परिवहन की जरूरतों और यातायात की आवाजाही में पर्याप्त कमी आती है। तथापि, जब तक इसे समुचित रूप से विनियमित नहीं किया जाता, इससे भीड़भाड़ और प्रदूषण बढ़ता है तथा उस क्षेत्र के लोगों को आमतौर पर असुविधा होती है।

उपर्युक्त बातों को ध्यान में रखते हुए निम्नलिखित सुझाव प्रस्तावित हैं :-

1. आवासीय परिसरों में गैर आवासीय गतिविधि की अनुमति चुनिंदा क्षेत्रों में तथा सावधानीपूर्वक सामुदायिक जरूरतों, पर्यावरण पर पड़ने वाले प्रभाव तथा यातायात के सुरक्षित और सुगम यातायात संबंधी प्रावधान तथा पार्किंग की पर्याप्त सुविधा को ध्यान में रखकर ही दी जानी चाहिए।
2. नये विकासों के मामले में सुनियोजित मिश्रित आवासीय तथा गैर आवासीय गतिविधि उन वाणिज्यिक केन्द्रों की योजना बनाने के साथ ही शुरू कर दी जानी चाहिए जिनके लिए पार्किंग, आवागमन और सेवाओं के लिए उपयुक्त प्रावधान का ध्यान रखा जाता है।
3. पूर्ववर्ती योजना में किए गए अधिसूचित प्रावधान अनुमोदित योजना के समग्र ढांचे के भीतर भी जारी रखे जाने चाहिए।

यातायात/पार्किंग अध्ययनों के आधार पर मिश्रित उपयोग वाली सड़कें निर्धारित की जाएगी। जोनल अथवा स्थानीय योजनाओं में मिश्रित उपयोग की सड़कों के निर्धारण के आधार पर नियमित आवासीय भूखंड विकास में न्यूनतम 18.0 मीटर, पुनर्वास कालोनियों में 13.5 मी०, तथा विशेष क्षेत्र और गावों में 9 मी० (अथवा अनुमोदित जोनल योजना में यथा विनिर्दिष्ट) आर.ओ.डब्ल्यू. (रो) की सड़कों के सामने आवासीय भूखंडों में भूतल पर मिश्रित उपयोग की अनुमति दी जा सकती है। संबंधित जोनल योजनाओं में निर्धारित / अधिसूचित सभी मिश्रित उपयोग सड़कें जारी रहेगी। संबंधित स्थानीय निकाय/डीडीए द्वारा और भी मिश्रित उपयोग सड़कें भी निर्धारित व अधिसूचित की जा सकेंगी।

मास्टर प्लान (1962) के बाद की रिहायशी भूखंड स्कीमों में रिहायशी सोसायटियों/ रेजीडेंट वेलफेयर एसोसिएशनों के परामर्श से, जहां केवल कालोनी/ रिहायशी स्कीम के बाहर की सड़कों/गलियों पर मिश्रित उपयोग को सीमित रखा गया है, स्थानीय निकाय द्वारा तैयार की जाने वाली स्थानीय क्षेत्र योजनाओं के आधार पर मिश्रित भू-उपयोग की अनुमति होगी।

लुटियन की दिल्ली के बंगला क्षेत्र और सिविल लाइन, सरकारी आवास, संस्थागत/ स्टाफ आवास और विरासत एवं राष्ट्रीय महत्व के क्षेत्रों को मिश्रित उपयोग नीति में शामिल नहीं किया जाएगा।

10.2 अनुमति- अयोग्य उपयोग

किसी भी प्रकार के आपत्तिजनक, खतरनाक, ज्वलनशील, अनपयुक्त और प्रदूषित पदार्थ या प्रक्रिया वाले किसी व्यापार या गतिविधि की अनुमति नहीं दी जाएगी।

10.3 अनुमति- योग्य उपयोग

मिश्रित उपयोग में फुटकर दुकानें, व्यावसायिक गतिविधि और इसमें आगे बताए गए विशिष्ट अन्य उपयोग शामिल हैं।

10.4 फुटकर दुकानें

मिश्रित उपयोग के अंतर्गत निम्नलिखित गतिविधियों की अनुमति नहीं होगी :-

1. भवन निर्माण सामग्री (इमारती लकड़ी, संगमरमर, लोह और इस्पात तथा रेत), जलाने की लकड़ी, कोयला और कोई भी आग के खतरे वाली और अन्य भारी सामग्री की फुटकर दुकानें।
2. ऑटोमोबाइल मरम्मत एवं वर्कशॉप (30 मीटर आर ओ डब्ल्यू की सड़क के साथ लगती छोटी मरम्मत की दुकानों को छोड़कर), साइकिल रिक्शा मरम्मत, टायर रिसोर्टिंग एवं रिट्रीडिंग तथा बैटरी चार्जिंग की दुकानें।

3. भंडारण, गोदाम और भंडारागार
4. जंक शॉप
5. शराब की दुकान
6. छपाई, रंगाई और वार्निश
7. ऐसी कोई अन्य गतिविधि जिसे समय-समय पर अधिसूचित किया जाए ।

अन्य फुटकर दुकानों में, अधिसूचित सड़कों में मिश्रित उपयोग निम्नलिखित शर्तों के अधीन होगा :-

- (i) मिश्रित उपयोग वाली दुकानें केवल भूतल पर अधिकतम अनुमत्य भूतल कवरेज की होगी ।
- (ii) सामने के सेटबैक पर कोई चारदीवारी नहीं होगी ।
- (iii) परिसर के भीतर @ 2.0 ई.सी.एस. प्रति 100 वर्ग मीटर पार्किंग उपलब्ध कराई जाएगी । जहां यह उपलब्ध नहीं है, वहां संबंधित स्थानीय निकायों को पार्किंग की विकास लागत देय होगी ।
- (iv) मास्टर प्लान सड़कों (30 मी० आर०ओ०डब्ल्यू० और अधिक) के लिए परिसर/गतिविधियां सामने से सर्विस रोड से जुड़े होने चाहिए न कि सीधे मुख्य सड़क से सीधे ।
- (v) मिश्रित उपयोग की अनुमति बदलाव प्रभारों के भुगतान के अध्वधीन होगी ।
- (vi) गलियों पर किसी भी अतिक्रमण की अनुमति नहीं होगी ।

10.5 व्यावसायिक गतिविधि

व्यावसायिक गतिविधि में ऐसे व्यावसायिक कौशलों पर आधारित गैर-खरतनाक और अहानिकर गतिविधियां शामिल हैं , जिनमें डॉक्टर, वकील, वास्तुविद , इंजीनियर, चार्टर्ड अकाउंटेंट, डिजाइनर आदि जैसे व्यवसायी अपने आवासीय परिसर से सेवाएं दे सकते हैं । किसी भी तल पर व्यावसायिक कार्यकलाप की अनुमति होगी , बशर्ते यह रिहायशी यूनिट के फर्शी क्षेत्र का अधिकतम 25 प्रतिशत हो या भूखण्ड विकास के मामले में एक तल से अधिक न हो ।

10.6 अन्य गतिविधियाँ

आवासीय परिसरों में न्यूनतम 18 मी० चौड़ी सड़क आर ओ डब्ल्यू (पुनर्वास कालोनियों में 13.15 मीटर और "विशेष क्षेत्र" तथा गाँवों में 9 मीटर) के सामने न्यूनतम 200 वर्ग मी० आमाप के भूखण्ड पर निम्नलिखित विशिष्ट गतिविधियों में से किसी एक गतिविधि की छूट दी जा सकती है ।

- (क) पूर्व-प्राथमिक विद्यालय (नर्सरी/मांटेसरी स्कूल, क्रच आदि)

- (ख) नर्सिंग होम
- (ग) अतिथि गृह
- (घ) बैंक
- (ङ.) फिटनेस सेंटर(जिमनेजियम, योग, मेडिटेशन सेंटर)

इसके अलावा, उपर्युक्त गतिविधियों के लिए आवासीय भूमि और भवन इस संबंध में अधिसूचित विनियमों के प्रावधानों (उपर्युक्त उपान्तरण के साथ) द्वारा शासित होंगे केवल पूर्व प्राथमिक विद्यालय तथा फिटनेस सेंटर अनुमति योग्य भूमि कवरेज के बराबर भू-तल पर ही बनाए जाएंगे।

बैंकट हॉल

आवासीय उपयोग जोन में मिश्रित उपयोग के अधीन बैंकट हॉलों की अनुमति निम्नलिखित शर्तों के अधीन दी जा सकती है :

न्यूनतम 18 मी० चौड़ी आर ओ डब्ल्यू सड़कों (पुनर्वास कालोनियों में 13.5 मी० तथा विशेष क्षेत्र में 9 मी०) के सामने 330 वर्ग मीटर आमाप के आवासीय भूखण्ड पर बैंकट हॉल की अनुमति दी जाएगी। भूमि कवरेज, एफएआर, ऊंचाई तथा बेसमेंट आदि मास्टर प्लान मानदण्डों के अनुसार पार्किंग तथा सफाई सुविधाओं, कचरे के निपटान से संबंधित शर्तों और संबंधित प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर निर्धारित समुचित लेवी/प्रभावों का भुगतान के अधीन लागू होंगे।

10.7. आशयित मिश्रित उपयोग

- (i) विभिन्न श्रेणियों के आवासीय क्षेत्रों के लिए मिश्रित उपयोग क्षेत्र की मात्रा तथा उसकी अवस्थिति/वितरण ले आउट योजनाओं में विनिर्दिष्ट होगी।
- (ii) ले-आउट योजनाओं में मिश्रित उपयोग के लिए क्षेत्र/भूखंड स्पष्ट रूप से चिन्हित होंगे और मुख्य रूप से निर्धारित वाणिज्यिक क्षेत्रों के सामने/समीप में स्थित होंगे।
- (iii) मिश्रित उपयोग वाले आवासीय भूखण्ड 18 मी० और उससे अधिक चौड़ी आर ओ डब्ल्यू सड़कों पर स्थित होने चाहिए और परिसर के भीतर उपलब्ध अनिवार्य पार्किंग सुविधा के साथ संयुक्त पार्किंग क्षेत्र चिन्हित किया जाए।

10.8. बदलाव प्रभार

उपयोग/गतिविधि के बदलने के कारण लाभार्थी से संबंधित प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर निर्धारित बदलाव शुल्क प्रभारित किया जाएगा।

[सं. के-13011/2/2006-डीडीआईबी]

एस. मुखर्जी, अवर सचिव

MINISTRY OF URBAN DEVELOPMENT

(DELHI DIVISION)

NOTIFICATION

New Delhi, the 28th March, 2006

S.O. 425(E).—Whereas extensive modifications which the Central Government proposed to make in the Master Plan for Delhi-2001 keeping in view the perspective for Delhi 2021 and growing new dimensions in Urban Development, were published *vide* Public Notice in the Gazette of India Extraordinary No. S.O. 318(E), dated 16th March, 2005 by the Delhi Development Authority in accordance with the provisions of Section 44 of the Delhi Development Act, 1956 (61 of 1957) inviting objections/suggestions as required by Sub-section (3) of Section 11-A of the said Act, within ninety days from the date of the said notice.

2. Whereas the said public notice included chapter entitled Mixed Use Regulations at page 382 to page 384,

3. Whereas objections/suggestions received with regard to the said chapter have been considered by a Board of Enquiry set up by the Delhi Development Authority and also by the Delhi Development Authority, and whereas the Central Government has, after carefully considering all aspects of the matter, decided to modify the Master Plan for Delhi 2001 in so far as the Chapter on Mixed Use is concerned.

4. Now, therefore, in exercise of the powers conferred by sub-section (2) of Section 11-A of the said Act, the Central Government hereby makes the following modifications in the said Master Plan for Delhi- 2001, with effect from the date of Publication of this Notification in the Gazette of India.

Modifications:

In Gazette of India, Part II section 3, sub-section (ii) dated 1.8.90 the following shall be incorporated:-

(i) On page 165(RHS) under CLAUSE 10.0 MIXED USE REGULATIONS, the existing provisions shall be substituted by the following:-

"10.1 PROVISIONS OF MIXED USE

Mixed use essentially means provision of non-residential activity in residential Premises. In the given situation of Delhi, where in a number of residential areas, commercial activity has already intruded, formulation of a balanced policy of mixed use considering its environmental impact and the socio-economic needs of the society is of utmost importance.

In an area, mixed use has positive and negative environmental and socio-economic impacts. It suits the socio-economic needs of a large section of the society and reduces the transportation needs and traffic movement considerably. However, unless properly regulated, it could have an adverse effect in terms of congestion, pollution and general inconvenience to the people of the area.

In view of the above, the following approach is suggested:-

- 1) Non-residential activity on residential premises should be permitted selectively and carefully, taking into consideration community needs, environmental impact and provision for safe and easy traffic circulation and adequate parking;
- 2) In case of new developments, planned mixed residential and non-residential activity should be introduced right at the time of the preparation of the layout plans along with the planning of Commercial Centres for which appropriate provision of parking, circulation and services be kept in view;

- 3) Notified provisions made in the earlier plan may be continued within the overall framework of the approved plan.

Mixed Use streets shall be identified based on traffic/parking studies. On the basis of identification of mixed use streets in Zonal or Local plans, mixed use may be permitted on ground floor, in residential plots facing streets/road of minimum 18.0 mtr. ROW in regular residential plotted development, 13.5 mtr in Rehabilitation Colonies and 9 mtr (or as prescribed in approved Zonal Plan) in Special Area and villages. All the mixed use streets identified/notified in the respective zonal plans shall continue. Further Mixed Use streets could also be identified and notified by the concerned Local Body/DDA.

In post Master Plan (1962) Residential Plotted Schemes, mixed land use shall be permissible on the basis of Local Area Plans to be prepared by the Local Body, in consultation with the Residents Societies/ Residents Welfare Association where mixed use may be restricted only on roads/ streets which are external to the Colony/ Residential Scheme.

Bungalow Areas of Lutyens' Delhi and Civil Lines, government housing, institutional/staff housing and areas of heritage and national importance shall not be covered under the Mixed Use Policy.

10.2 NON-PERMISSIBLE USES

Any trade or activity involving any kind of obnoxious, hazardous, inflammable, non-compatible and polluted substance or process shall not be permitted.

10.3 PERMISSIBLE USES

Mixed use covers Retails Shops, Professional Activity and specific other uses as indicated here after:

10.4 RETAIL SHOPS

The following activities shall not be allowed under Mixed Use:

1. Retail shops of building materials (timber, marble, iron and steel and sand), firewood, coal and any fire hazardous and other bulky materials.

2. Repair shops of automobiles repair and workshop (except for minor repair shops abutting 30mtr. and Road ROW), cycle rickshaw repair, tyre resorting and retreading, and battery charging.
3. Storage, godown and warehousing.
4. Junk shop
5. Liquor shop
6. Printing, dyeing and varnishing
7. Any other activity which may be notified from time to time.

For other retail shops, Mixed use in notified streets shall be subject to the following conditions:-

- (i) Mixed use shops only on ground floor upto the maximum permissible ground floor coverage.
- (ii) The front setback should not have boundary wall.
- (iii) Parking @ 2.0 ECS per 100 sqr.mtr. shall be provided within the premises. Where this is not available, cost of development of parking shall be payable to the concerned local body.
- (iv) For Master Plan Roads (30mtr ROW and above), the premises/ activities should be approached from service road in the front and not directly from the main carriageway.
- (v) Mixed Use shall be subject to payment of conversion charges.
- (vi) No encroachment shall be permitted on the streets.

10.5 PROFESSIONAL ACTIVITY

Professional activity includes non-hazardous and non-nuisance kind of activity based on professional skills where the professional like a Doctor, Lawyer, Architect, Engineer, Chartered Accountant, Designer etc. may render such services from their residential premise. Professional activity shall be permissible on any floor subject to a maximum of 25% of the floor area of the dwelling unit or not exceeding one floor in case of plotted development.

10.6 OTHER ACTIVITIES

One of the following activities may be permitted in a residential premise on plot of a minimum of size of 200 sqm. (160 sqm. in Special Area, villages and Rehabilitation Colonies) facing a minimum road width of 18 mtrs ROW (13.5 mtrs. in Rehabilitation Colonies and 9 mtrs. in 'Special Area' and villages).

- (a) Pre-primary school (Nursery/Montessori School, Creche etc.)
- (b) Nursing home
- (c) Guest house
- (d) Bank
- (e) Fitness Centre (Gymnasium, yoga, meditation centre)

Further, the permission of residential land and building for the above activities shall be governed by the provisions of Notified Regulations in this regard (along with the above modification) except that pre-primary school and fitness centre shall be restricted only on ground floor equivalent to the permissible ground coverage.

Banquet Hall

Banquet Halls can be permitted under mixed use in residential use zone, subject to the following conditions:

Banquet hall shall be permitted in residential plot of size of 330 sq.m, facing minimum 18 mtrs. ROW roads (13.5 mtrs. in Rehabilitation Colonies and 9 mtrs. in Special Area). The ground coverage, FAR, height and basement etc. shall be applicable as per the Master Plan norms, subject to the conditions in respect of parking and sanitation facilities, hygienic disposal of waste and payment of appropriate levies/charges laid down by the concerned authority from time to time.

10.7 INTENDED MIXED USE

- (i) The quantum of Mixed Use Area and its allocation/distribution for various categories of Residential areas shall be specified in the layout Plans.
- (ii) The layout plans would clearly earmark areas for Mixed Use, preferably located opposite/adjoining designated commercial areas.
- (iii) Mixed Use on residential plots should be located on 18 mtrs. ROW roads and above with common Parking areas to be earmarked, along with mandatory parking to be provided within the premise.

10.8 CONVERSION CHARGES

Because of conversion of use/activity the conversion fee shall be charged from the beneficiary as decided by the concerned Authority from time to time.

[No. K-13011/2/2006-DDIB]
S. MUKHERJEE, Under Secy.